

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24日

福岡地方裁判所行橋支部

裁判所書記官 田 宮 綾

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所行橋支部 売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月17日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所行橋支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 4月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 行橋市大字稲童字島巡り |
| | 地 番 | 2619番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 217.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行橋市大字稲童字島巡り 2619番地24 |
| | 家屋 番号 | 2619番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.43平方メートル
2階 23.18平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 2日

福岡地方裁判所行橋支部

裁判所書記官 田 嶋 二 郎

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 行橋市大字稻童字島巡り
地 番 2619番24
地 目 宅地
地 積 217.31平方メートル
- 2 所 在 行橋市大字稻童字島巡り 2619番地24
家屋 番号 2619番24
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 64.43平方メートル
2階 23.18平方メートル



令和7年(ケ)第12号
令和7年10月2日受理
令和7年11月6日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所行橋支部

執行官 小柳 智 児

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 行橋市大字稻童字島巡り |
| | 地 番 | 2619番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 217.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行橋市大字稻童字島巡り 2619番地24 |
| | 家屋 番号 | 2619番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.43平方メートル
2階 23.18平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	(住居表示未実施)													
土地	物件 1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり													
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項														
建物	物件 2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり													
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号									
	保管開始日	令和	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は令和元年に中古住宅として購入し、令和6年5月頃まで住んでいましたが、現在は空き家として私が管理・占有しています。2 室内には未だ処分できていない家財等が残っていますが、すべて私の所有物です。3 雨漏りやシロアリ等の被害はありませんが、室内では中型犬を1匹飼っていましたが、玄関横の壁やLDK床には引っ掻き傷による剥がれ等があります。4 下屋、浴室暖房、トイレの換気扇は令和3年頃に私が設置しました。5 隣接地との間で境界争い等はありません。6 本件建物については、10数年前に前所有者であった方が老衰による孤独死されていたと聞いていますが、事件事故性は無いとのことでした。購入時にはリフォームされていて、価格は少し相場よりは安くなっていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ (接道について)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路(2619番1)に接面している。

(土地形状等について)

本件土地は団地として造成、区画された土地であり、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀等が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

また、境界標等が現地で一部確認できた。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述、立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

(建物の損傷状況等について)

平成31年頃にリフォームされていると思われるが、建物自体は築51年経過していることから経年による劣化は存すると思われる。

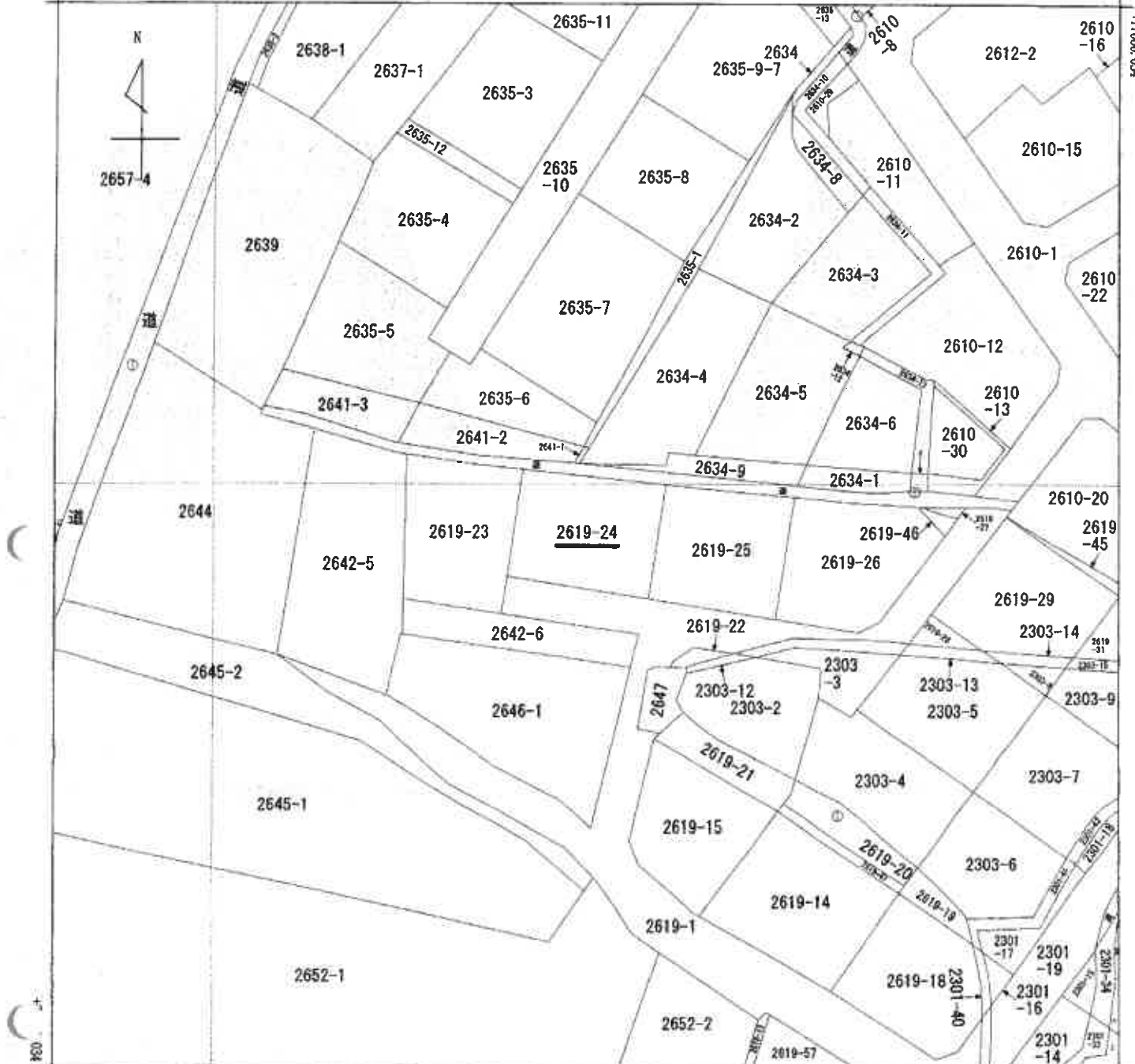
関係人の陳述のとおり、一部床の剥がれや壁の損傷が存する。

空き家となって1年以上経過している状況からLDK天井クロスにはカビと思われる汚れが見受けられ、玄関外の底が劣化しているなど、維持管理の状況は劣っていると思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 10月3日 (金) 11:40 - 11:50	執行官室	建物図面請求
R 7年 10月3日 (金) 14:00 - 14:10	執行官室	ライフライン調査 (行橋市上水道課)
R 7年 10月3日 (金) 14:50 - 15:00	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 7年 10月8日 (水) 9:05 - 9:25	福岡法務局 行橋支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 7年 10月8日 (水) 11:35 - 12:00	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 (不在) 立入調査への協力依頼書投函
R 7年 10月14日 (火) 14:05 - 14:15	執行官室	占有状況等について所有者から聴取 (電話) 立入調査への協力依頼
R 7年 10月21日 (火) 11:20 - 12:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて 建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
 大字稲童

請求部分	所在 行橋市大字稲童字島巡り				地番	2619番24			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A4判に縮小

令和7年10月8日
 福岡法務局行橋支局
 登記官

請求番号：4-1
 (1/1)



(6枚目)

公用

登記年月日：昭和50年2月6日

昭和50年2月6日登記

202908

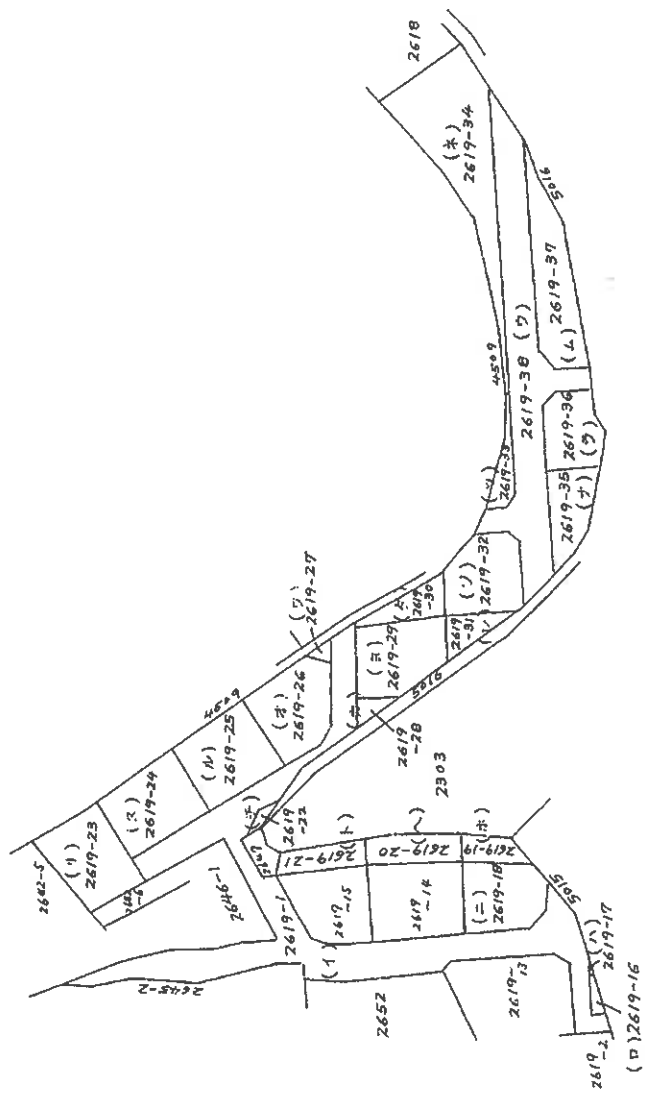
地積測量図

2619-1, 16, 17, 18, 19, 20
21, 22, 23, 24, 25
26, 27, 28, 29, 30
31, 32, 33, 34, 35
2610-20

地番 2619-16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35

土地の所在 行橋市大字稻童字島巡

昭和50年2月 / 日
作製者
申請人



(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

縮尺 1/1000

これは図面に記録されている内容を証明した査面である。

令和7年10月8日

福岡法務局行橋支局

登記官

A4判に縮小

請求番号：4-2

公用

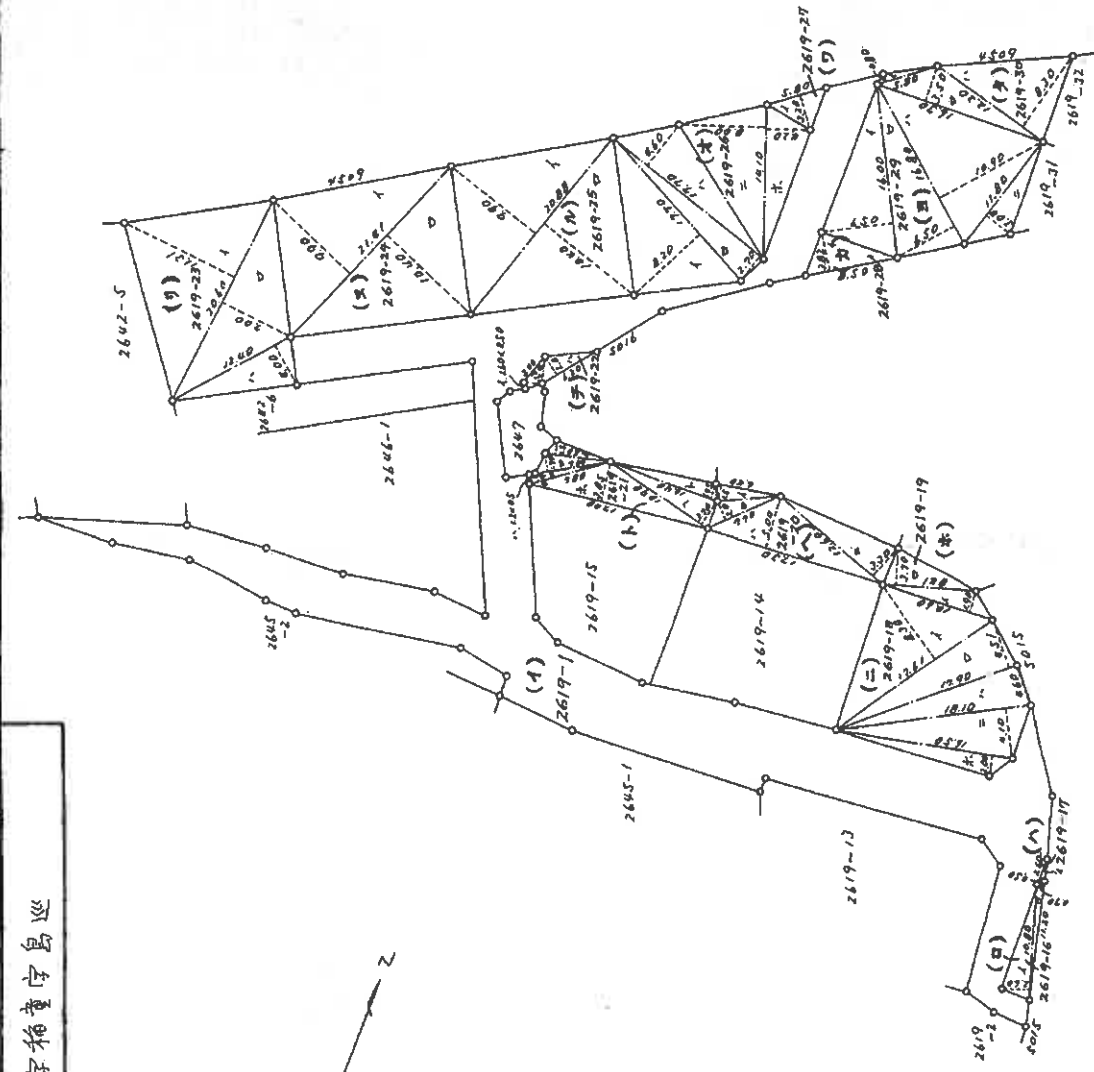
登記年月日：昭和50年2月6日

20290J

地番 2619-16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 1

土地の所在 行橋市大字桶屋守島巡

地積測量図



(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

縮尺 1/500

(2/3)

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。

令和7年10月8日

福岡法務局行橋支局

登記官

A4判に縮小

請求番号：4-2

平成50年2月6日登記

202911

地番	2619-16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30
----	---

(地積)

土地の所在 行橋市大字稻童字島巡

(ロ) 2619-16 求積表

イ	$10.80 \times 2.60 = 28.08^m$
ロ	$11.20 \times 0.70 = 7.84^m$
計	35.92^m
二除	17.96^m

(ハ) 2619-17 求積表

イ	$2.60 \times 0.50 = 1.30^m$
計	0.65^m

(ニ) 2619-18 求積表

イ	$17.61 \times 8.30 = 146.163^m$
ロ	$17.90 \times 4.51 = 80.729^m$
ハ	$17.90 \times 4.60 = 82.34^m$
ニ	$18.10 \times 4.10 = 74.21^m$
ホ	$16.50 \times 2.00 = 33.00^m$
計	416.442^m
二除	208.221^m

(ホ) 2619-19 求積表

イ	$10.60 \times 1.90 = 20.14^m$
ロ	$8.41 \times 3.70 = 31.117^m$
計	51.257^m
二除	25.6285^m

(ヘ) 2619-20 求積表

イ	$6.40 \times 1.50 = 9.60^m$
ロ	$7.70 \times 2.00 = 15.40^m$
ハ	$17.30 \times 5.00 = 86.50^m$
ニ	$12.60 \times 3.30 = 41.58^m$
計	153.08^m
二除	76.54^m

(ト) 2619-21 求積表

イ	$6.00 \times 1.50 = 9.00^m$
ロ	$7.00 \times 1.70 = 11.90^m$
ハ	$1.20 \times 0.50 = 0.60^m$
ホ	$7.80 \times 0.90 = 7.02^m$
ニ	$17.00 \times 3.85 = 65.45^m$
ハ	$10.90 \times 2.70 = 29.43^m$
ト	$10.40 \times 1.45 = 15.08^m$
計	138.48^m
二除	69.24^m

(ヲ) 2619-22 求積表

イ	$1.60 \times 0.50 = 0.80^m$
ロ	$3.40 \times 1.40 = 4.76^m$
ハ	$6.20 \times 2.00 = 12.40^m$
計	17.96^m
二除	8.98^m

(ヨ) 2619-23 求積表

イ	$20.60 \times 11.31 = 232.986^m$
ロ	$20.60 \times 7.00 = 144.20^m$
ハ	$12.40 \times 4.00 = 49.60^m$
計	426.786^m
二除	213.393^m

(カ) 2619-24 求積表

イ	$21.41 \times 9.90 = 211.959^m$
ロ	$21.41 \times 10.40 = 222.664^m$
計	434.623^m
二除	217.3115^m

(キ) 2619-25 求積表

イ	$20.88 \times 9.90 = 206.712^m$
ロ	$20.88 \times 10.40 = 217.152^m$
計	423.864^m
二除	211.932^m

(ク) 2619-26 求積表

イ	$17.70 \times 8.20 = 145.14^m$
ロ	$17.70 \times 2.70 = 47.79^m$
ハ	$17.70 \times 4.60 = 81.42^m$
ニ	$14.10 \times 8.10 = 114.21^m$
ホ	$14.10 \times 4.26 = 60.066^m$
計	448.626^m
二除	224.313^m

(コ) 2619-27 求積表

イ	$5.80 \times 3.20 = 18.56^m$
二除	9.28^m

(カ) 2619-28 求積表

イ	$8.50 \times 3.82 = 32.47^m$
二除	16.235^m

(コ) 2619-29 求積表

イ	$16.00 \times 6.50 = 104.00^m$
ロ	$16.80 \times 6.50 = 109.20^m$
ハ	$16.80 \times 19.90 = 334.32^m$
ニ	$11.80 \times 3.00 = 35.40^m$
計	431.72^m
二除	215.86^m

(ク) 2619-30 求積表

イ	$5.80 \times 0.80 = 4.64^m$
ロ	$16.30 \times 3.50 = 57.05^m$
ハ	$12.20 \times 8.30 = 101.26^m$
計	162.95^m
二除	81.475^m

昭和50年2月 / 日	作製年月日
作製者	作製者

申請人	申請人
-----	-----

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月8日

福岡法務局行橋支局

登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成31年4月11日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月8日 福岡県役所行橋支局 登記官

A4判に縮小

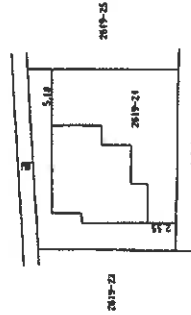
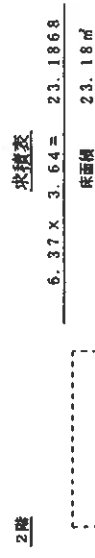
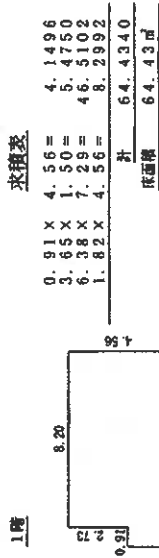
請求番号：4-3

各階平面図

建物図面

家屋番号 2619番24

建物の所在 行橋市大字稲童字島巡り2619番地24



作成者

平成31年4月10日作成

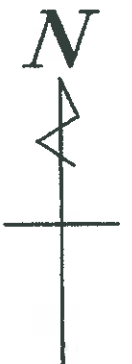
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



間取図

写真撮影位置方向

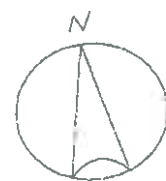
(物件2) 家屋番号: 2619番24



1階



2階





No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

同 上



No. 4

同上



No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

同上



No. 7

同 上



No. 8

本件建物の損傷状況を撮影



No. 9

同 上

令和7年(ケ)第12号
令和7年10月21日現地調査
令和7年10月30日評価

福岡地方裁判所行橋支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

江 本 庸 時

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,250,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,060,000 円
物件2 (建物)	金 1,190,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については、原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	行橋市大字稲童字島巡り 2619番地 宅地 217.31 m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	行橋市大字稲童字島巡り2619番地24 2619番地 居宅 木造瓦葺2階建 1階 64.43 m ² 2階 23.18 m ²	同左
番号	特記事項		
1	・数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、地積測量図がありその図面と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住居表示	「未実施」		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通 (直線距離)	JR日豊本線「行橋」駅の南東方、約5.8km。 JR日豊本線「新田原」駅の東方、約850m。 太陽交通バス「仲津小学校」停留所の南東方、約350m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	行橋市大字稲童地内に主として一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。 地価は近年安定的に推移しており、地域環境等にも大きな変化は認められず、今後も現状維持で推移すると予測される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	非線引区域
	用途地域	無し
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	築城基地飛行場に係る第1種区域
画地条件	地積	217.31㎡ (登記地積)
	形状	ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照)
	間口	約17m
	奥行	約13m
	接道関係	下記のとおり、実質中間画地。
	その他	特記なし
接面道路の状況	・南側で幅員約4.4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項5号の道路に該当）に0～約0.4m高く接面。 ・公図上北側に里道が存し現況も一部里道らしき形態も見られるが、出入口もなく通路としては利用されていない模様である。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : なし (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合、「なし」とは引き込みが無い場合である。	
特記事項	・現地調査、関係者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）：昭和50年7月30日 新築 経 過 年 数：約 51 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタルの上塗装ほか 天 井：クロス貼ほか 床：フローリングほか 内 壁：クロス貼ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の床面積とほぼ同様である。
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：3LDK （別添「間取図」参照）
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	やや劣る（新築後約51年経過しているが、平成31年頃増築されており、その際全体的にリフォームされた模様である。過去に室内で中型犬を飼っており玄関横の壁やLDKの床等に剥がれが見られる。その他、LDKの天井クロスにカビらしき汚損が見られるほか、玄関外の庇が劣化している。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能かどうか不明である。 ・従物等として、下屋物置が存する（市場価値なしと判定）。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	12,900	1.00	217.31	0.90	2,520,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。（以下同じ）

ア 標準画地価格：基準地「行橋（県）-7」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,700\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{114} & = & 12,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正：補正要因なし 1.00

◇ 地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
1.05 × 1.03 × 1.05 × 1.00 = 1.14

イ 個 別 格 差：格差なし
1.00

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態、将来発生する解体費用等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	175,000	87.61	0.08	1,230,000

ウ (物件2) 現価率：(査定)

・物件2は、リフォームされているものの建築後約51年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了していると認められる。従って、残価率10%を基本に保守管理の状態を考慮して観察減価法による補正(-20%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0.20) & = 0.08 \end{array}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番 号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	2,520,000	0.30	法定地上権	760,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,520,000	- 760,000		1.00	0.60	1,060,000
2	1,230,000	+ 760,000	1.00	1.00	0.60	1,190,000
一 括 価 格 (合 計)						2,250,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「行橋（県）－7」
所在：行橋市大字今井字文久3214番6
住居表示：「未実施」
価格：14,700 円/㎡（対前年変動率 0.0%）
価格時点：令和7年7月1日
地積：495 ㎡
地域の概要：一般住宅、農家住宅等が点在する郊外の住宅地域
接面街路：北西側幅員約7m 市道
供給処理施設：水道
位置：JR日豊本線「行橋」駅の北東方、道路距離4.3km
用途指定等：非線引都市計画区域、用途指定なし
(建ぺい率 70%、容積率 200%)

第7 附属資料の表示

1	位置図	2 葉
2	公図（写）	1 葉
3	地積測量図（写）	3 葉
4	建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5	土地建物位置関係図	1 葉
6	間取図	1 葉
7	現況写真	2 葉

（B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。）

以 上

位置図



地理院地図

GSI Maps

N



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

	評価対象物件
	基準地

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用